Republic of Ecuador

☞ EDICT OF GOVERNMENT ☜

In order to promote public education and public safety, equal justice for all, a better informed citizenry, the rule of law, world trade and world peace, this legal document is hereby made available on a noncommercial basis, as it is the right of all humans to know and speak the laws that govern them.

CPE INEN 015 (1990) (Spanish): Código de práctica para ordenanza municipal básica de urbanización y lotización

BLANK PAGE

BRUTUM FULMEN

IGNORANTIA JURIS NON EXCUSAT

PROTECTED BY COPYRIGHT

INEN

INSTITUTO ECUATORIANO DE NORMALIZACIÓN

CODIGO DE PRÁCTICA PARA ORDENANZA MUNICIPAL BÁSICA DE URBANIZACIÓN Y LOTIZACIÓN

Quito - Ecuador

Código de Práctica Ecuatoriano Obligatorio	CÓDIGO DE PRÁCTICA PARA ORDENANZA MUNICIPAL BASICA DE URBANIZACION Y LOTIZACION.	CPE INEN 015:1992 1992-02

1. OBJETO

1.1 Este Código establece las disposiciones y requisitos mínimos que deben cumplirse en el diseño y ejecución de proyectos de urbanización y desarrollo de centros poblados.

2. ALCANCE

2.1 Este Código contiene las disposiciones que debe aplicar y los requisitos mínimos que debe exigir la autoridad municipal para aprobar el diseñó y autorizar la ejecución de proyectos de urbanización y desarrollo de centros poblados.

2.2 Este Código comprende los proyectos de urbanización y lotización con fines de vivienda y todo proyecto de subdivisión del terreno en lotes de menos de 2 000 m^2 de superficie.

3. TERMINOLOGIA

3.1 En este Código se aplica la terminología establecida en la Norma INEN 1 604 y en el Código de Práctica INEN para Ordenanza Municipal Básica de Zonificación.

4. DISPOSICIONES GENERALES

4.1 De acuerdo a la Ley, está prohibida la parcelación o subdivisión del terreno, así como la enajenación de los lotes resultantes, sin el conocimiento y la aprobación de la autoridad municipal correspondiente.

4.2 Todo proyecto de urbanización o de formación de centros poblados debe enmarcarse dentro de las áreas de terreno previstas para el desarrollo urbano y sujetarse a las normas INEN de referencia, así como a las disposiciones de carácter local establecidas por la autoridad municipal.

4.3 El terreno destinado a urbanización debe cumplir con los requisitos establecidos en la Norma INEN 1 605.

4.4 El terreno destinado a urbanización debe contar con la posibilidad de proveerse de los servicios públicos y comunales existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios, bajo la supervisión de la autoridad competente. Si la autoridad competente considera que no hay seguridad de la provisión de los servicios públicos y comunales, no autorizará las obras ni la enajenación de los lotes de la urbanización.

4.5 Para los fines de este Código, la desmembración de una parte del área de un predio debe considerarse como la subdivisión de dicho predio.

(Continúa)

DESCRIPTORES: código de práctica. Ordenanza municipal. Urbanización. Lotización. Diseño, autorización, ejecución.

Instituto Ecuatoriano de Normalización, INEN – Casilla 17-01-3999 – Baquerizo Moreno E8-29 y Almagro – Quito-Ecuador – Prohibida la reproducción

5. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

5.1 Requisitos de diseño

5.1.1 El diseño de las vías, las manzanas, los lotes y los espacios libres de la urbanización debe sujetarse a las Normas INEN de referencia y, además, a los proyectos y regulaciones establecidos por la autoridad municipal para el sector considerado.

5.1.2 Todo diseño de urbanización, esté o no comprendido en los proyectos de desarrollo urbano establecidos por la autoridad municipal, debe cumplir los requisitos exigidos por las Normas INEN: 1 606, 1 607, 1 608, 1 678 y 1 679.

5.1.3 En el caso de que el proyecto de urbanización abarque el terreno contiguo a un sector edificado y habitado de un centro poblado, el diseño deberá tomar en cuenta las relaciones entre los sectores contiguos.

5.1.4 Cuando el proyecto de urbanización no implique solamente una subdivisión del terreno en lotes, sino también condominio o propiedad horizontal de las viviendas y locales edificados, el diseño de la urbanización se completará con el plan-masa y el diseño básico de los edificios, de acuerdo a los reglamentos municipales correspondientes.

5.1.4.1 En el caso de un proyecto de urbanización en condominio o propiedad horizontal, el diseño arquitectónico de los edificios será sometido al trámite de aprobación por parte de la autoridad municipal, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal.

5.2 Servicios públicos

5.2.1 En todo proyecto de urbanización deben llevarse a cabo los estudios técnicos necesarios para la provisión de servicios públicos, como trazado y construcción de vías, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y comunicaciones telefónicas.

5.2.2 Los estudios técnicos indicados en 5.2.1 deben ser presentados a las dependencias municipales o empresas encargadas de la provisión de los servicios y aprobados por éstas, previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización por parte de la autoridad municipal.

5.2.3 La ejecución de las obras necesarias para la instalación de un determinado servicio público en el sector comprendido en el proyecto de urbanización debe efectuarse por cuenta de los propietarios o promotores de la urbanización, a satisfacción de las dependencias municipales y empresas encargadas de su administración y mantenimiento. Una vez terminadas las obras, se traspasarán legalmente a dichas dependencias municipales y empresas de servicios.

5.2.4 De acuerdo con la Ley de Régimen Municipal, al momento de aprobar un proyecto de urbanización, las áreas destinadas a vías públicas pasarán a ser de utilidad pública, y, una vez efectuadas las obras de construcción y acondicionamiento de las vías a satisfacción de la autoridad municipal, se traspasarán legalmente a la Municipalidad encargada de su administración y mantenimiento.

5.2.5 Las características de los servicios públicos destinados a implantarse en el terreno comprendido en el proyecto de urbanización se sujetarán a las Normas INEN 1 679, 1 680, 1 752, 1 753 y 1 754 ya las disposiciones fijadas por las dependencias municipales y empresas correspondientes.

5.3 Áreas para servicios comunales

5.3.1 En todo proyecto de urbanización se destinará una parte del área del terreno para la instalación de servicios comunales, con su respectivo plan-masa, de acuerdo a las disposiciones de las Normas INEN 1 606 y 1 679 y a las regulaciones de carácter local establecidas por la autoridad municipal correspondiente.

5.3.2 De acuerdo con la Ley de Régimen Municipal, al momento de aprobar un proyecto de urbanización, las áreas y las obras destinadas a servicios comunales pasarán a ser de utilidad pública y, una vez recibidas las obras de la urbanización por la autoridad competente, se traspasarán legalmente a la Municipalidad o a las instituciones encargadas por la Ley de su administración y mantenimiento.

5.3.3 Las áreas comunales destinadas a parques y espacios verdes cumplen una función de saneamiento ambiental y preservación ecológica y, por tanto, la Municipalidad no podrá dar a éstas otros usos ni limitar su dominio.

5.4 Casos especiales

5.4.1 *Vecindad a instalaciones especiales.* Cuando una persona natural o jurídica pretenda llevar a cabo un proyecto de urbanización en un predio contiguo a propiedades públicas del Estado, como carreteras nacionales, vías férreas, aeropuertos, oleoductos, canales de riego, instalaciones militares o instalaciones principales de servicios públicos, previamente a los trámites de aprobación del proyecto, deberá obtener un documento, expedido por la institución encargada de la administración de estas propiedades e instalaciones, que exprese la aceptación para tal proyecto de urbanización y las condiciones en que éste debe ejecutarse, según lo establecido en la Norma INEN 1 605.

5.4.2 *Lotizaciones para huertos familiares y fincas vacacionales.* Cuando una persona natural o jurídica pretenda subdividir un predio en lotes, con el objeto de construir huertos familiares o fincas vacacionales, la subdivisión del terreno estará sujeta a las ordenanzas, reglamentos o disposiciones que expidiere al respecto la autoridad municipal.

5.4.2.1 Cuando se trate de lotizaciones para huertos familiares y fincas vacacionales ubicadas en sectores rurales, se aplicarán las disposiciones expedidas al respecto por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, IERAC.

5.4.3 *Subdivisión de terrenos urbanizados.* Cuando una persona natural o jurídica pretenda subdividir un predio ubicado en un sector de un centro poblado que cuente con obras de urbanización, la autoridad municipal permitirá esta subdivisión del predio, bajo las siguientes condiciones:

a) En la subdivisión del terreno deben observarse todas las disposiciones pertinentes establecidas en las Normas INEN 1 606, 1 608 y 1 678.

b) Además de las disposiciones de las normas indicadas anteriormente, también deberán cumplirse las disposiciones del Código de Práctica INEN para Ordenanza Municipal Básica de Zonificación y las ordenanzas municipales locales.

c) Previamente al trámite de subdivisión del terreno urbanizado, el propietario debe abonar a la Municipalidad todos los valores que adeude por obras municipales realizadas en el sector y contribuciones de mejoras, de acuerdo con la Ley.

5.5 Procedimientos de trámite legal

5.5.1 Para el cumplimiento de las disposiciones del presente Código, la autoridad municipal establecerá un trámite adecuado que permita el correcto control de los diversos trabajos e impida las pérdidas de tiempo y de trabajo por falta de información suficiente.

5.5.2 Además de los requisitos establecidos por la Ley, los propietarios o promotores de una Urbanización deberán cumplir con los siguientes trámites en el orden en que se indican:

1. Solicitud de informe de líneas de fábrica y proyectos municipales en el sector por urbanizar.

2. Solicitud a las empresas proveedoras de servicios públicos sobre la posibilidad de instalación de estos servicios en el sector por urbanizar.

3. Presentación de anteproyectos de lotización, plan-masa y memoria de la urbanización a la Oficina Municipal de Planificación Urbana.

4. Obtención de un informe de la Oficina Municipal de Planificación Urbana aprobando los anteproyectos o anotando de una vez las observaciones necesarias para la rectificación y corrección de los mismos.

5. Una vez que se obtenga el informe de aprobación de los anteproyectos, presentación de proyectos de instalaciones de servicios públicos a las empresas correspondientes, de acuerdo a las normas INEN correspondientes ya los requisitos exigidos por dichas empresas.

6. Obtención de informes de aprobación de los proyectos de instalación de redes de servicios públicos por parte de las empresas encargadas de su administración.

7. Presentación a la Oficina Municipal de Planificación Urbana de los proyectos definitivos de lotización y plan-masa de la urbanización, además de los proyectos aprobados de instalaciones de servicios públicos.

8. Obtención del informe de aprobación de los proyectos de lotización, plan-masa y ordenanza de urbanización por parte de la Oficina Municipal de Planificación Urbana.

9. Ejecución de las obras de urbanización bajo la supervisión de la Municipalidad y las empresas proveedoras de los servicios, de acuerdo con la Ley y las disposiciones vigentes en la respectiva jurisdicción municipal.

10. Entrega-recepción provisional de las obras ejecutadas, de acuerdo con la Ley, las normas técnicas y las especificaciones requeridas por la Municipalidad y las empresas proveedoras de los servicios.

11. Entrega-recepción definitiva de las obras de urbanización a la autoridad municipal, conjuntamente con el traspaso de las áreas destinadas a vías públicas y espacios comunales.

12. Autorización Municipal para la venta de los lotes de la urbanización de acuerdo con la Ley y las disposiciones vigentes en la respectiva jurisdicción municipal.

5.5.3 *Documentos técnicos necesarios.* Para los trámites mencionados en 5.5.2, y en el orden indicado, los propietarios o promotores de la Urbanización deben presentar todos los documentos técnicos que requieran la autoridad municipal o las empresas proveedoras de servicios públicos, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

5.5.3.1 Los planos necesarios deberán elaborarse de acuerdo a las disposiciones del Código INEN para Dibujo de Arquitectura y Construcción, salvo los casos especiales que se indiquen a continuación.

5.5.3.2 A la solicitud de informe de línea de fábrica y proyectos municipales en el sector debe adjuntarse un plano topográfico del mismo sector, elaborado por el Instituto Geográfico Militar o, a falta de éste, por un ingeniero civil, arquitecto o topógrafo legalmente autorizado. Este plano topográfico debe abarcar una faja perimetral de 150 m de ancho adicional al sector por urbanizar.

5.5.3.3 El anteproyecto de lotización, plan-masa y memoria de la urbanización se presentará acompañado de los siguientes documentos:

a) informe de línea de fábrica y proyectos municipales en el sector;
b) título de propiedad del predio;
c) copia del plano topográfico presentado con la solicitud de informe de línea de fábrica; e,
d) informes favorables de las dependencias municipales y empresas encargadas de la provisión de servicios públicos.

5.5.3.4 El anteproyecto de lotización debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectadas por la Oficina Municipal de Planificación Urbana y localización de hitos para replanteo.

5.5.3.5 Con el anteproyecto de lotización, plan-masa y memoria de urbanización, debe presentarse un cuadro de resumen de los siguientes datos:

a) área total del terreno que va a urbanizarse;
b) área total de lotes;

c) número de lotes;
d) densidades de población consideradas;
e) área total de calles incluidas las aceras;
f) espacios para servicios comunales;
g) cortes transversales de quebradas;
h) zonificación;
i) otros informes que requiera la autoridad municipal.

5.5.3.6 Para la presentación de los proyectos de instalación de servicios públicos alas dependencias municipales y empresas encargadas de su administración, los interesados deben cumplir todos los requisitos exigidos por dichas dependencias y empresas, además de los que se indican en el presente Código.

5.5.3.7 Para la presentación del proyecto definitivo de lotización y plan-masa, se adjuntarán copias de todos los documentos presentados y aprobados anteriormente con los informes expedidos por las dependencias municipales y empresas correspondientes.

5.5.3.8 Los proyectos definitivos de lotización y plan-masa deben comprender los mismos planos y documentos presentados para la aprobación de los anteproyectos, debidamente corregidos de acuerdo a las observaciones de la autoridad municipal y de las empresas correspondientes, además del plan general de ejecución de las obras de urbanización.

5.5.3.9 El plan general de ejecución de las obras de urbanización debe contener los siguientes datos básicos:

a) memoria descriptiva de las obras de urbanización, con referencia a especificaciones y normas técnicas;
b) cuadro general de etapas de trabajo;
c) tiempo aproximado de ejecución de las obras,
d) presupuesto aproximado de ejecución de las obras, incluido el costo aproximado de urbanización por lote y por metro cuadrado de terreno urbanizado, y
e) otros datos que requiera la autoridad municipal o las dependencias y empresas proveedoras de servicios.

5.5.4 *Garantías y sanciones.* De acuerdo con la Ley, la autoridad municipal, al momento de expedir la Ordenanza de la Urbanización, debe exigir a sus propietarios o promotores la presentación de garantías suficientes por la ejecución correcta y completa de las obras proyectadas;

5.5.4.1 Para asegurar satisfactoriamente la validez de la garantía, ésta debe estar constituida por la hipoteca de una parte de los lotes de la Urbanización a favor del Municipio, en el monto que éste señale y con plazo fijo. Vencido éste, podrá ejecutar la hipoteca y con el producto de los bienes rematados, continuar las obras pendientes.

5.5.4.2 En caso de que alguna persona natural o jurídica procediere a subdividir un terreno en lotes y a enajenar estos lotes, sin conocimiento y aprobación de la autoridad municipal, se hará acreedora a las sanciones previstas por la Ley de Régimen Municipal.

APENDICE Z

Z.1 NORMAS A CONSULTAR

INEN 1 604 *Urbanización. Terminología.*

INEN 1 605 *Urbanización. Terreno urbanizable. Requisitos.*

INEN 1 606 *Urbanización. Proporciones de áreas según sus usos.*

INEN 1 607 *Urbanización. Densidad de población.*

INEN 1 608 *Urbanización. Dimensiones de áreas útiles de terreno.*

INEN 1 678 *Urbanización. Sistema vial urbano. Requisitos.*

INEN 1 679 *Urbanización. Servicios comunales. Requisitos*

INEN 1 680 *Urbanización. Sistemas de abastecimiento de agua potable. Requisitos.*

INEN 1 752 *Urbanización. Sistemas de eliminación de residuos líquidos. Requisitos.*

INEN 1 753 *Urbanización. Redes de distribución de energía eléctrica. Requisitos.*

INEN 1 754 *Urbanización. Sistema de depuración de residuos líquidos. Requisitos.*

Z.2 BASES DE ESTUDIO

Proyecto de Código de Arquitectura y Urbanismo. Municipalidad de Quito. Dirección de Planificación. Quito, 1982.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Documento:	TÍTULO: CÓDIGO DE PRÁCTICA PARA ORDENANZA MUNICIPAL BÁSICA DE URBANIZACIÓN Y LOTIZACIÓN.	Código:
CPE INEN 015		CO 01.09-603

ORIGINAL:	REVISIÓN:
Fecha de iniciación del estudio: 1983-02-23	Fecha de aprobación anterior por Consejo Directivo Oficialización con el Carácter de por Acuerdo No. de publicado en el Registro Oficial No. de Fecha de iniciación del estudio:

Fechas de consulta pública: DE 1983-04-25 A 1983-06-08
Con oficio No. 891489, de fecha 1989-07-25 este Código fue presentado para su estudio a la Dirección de Planificación del Municipio de Quito, sin haber recibido observaciones a su texto.

Subcomité Técnico:
Fecha de iniciación: Fecha de aprobación: 1989-10-26
Integrantes del Subcomité Técnico:

NOMBRES:	INSTITUCIÓN REPRESENTADA:
Arq. Fernando Bajaña (Presidente)	IESS (INGENIERIA)
Ing. José Domínguez	EMPRESA ELECTRICA QUITO S. A.
Ing. Manuel Landín	CONADE
Arq. Germán Torres	CONADE
Ing. Juan Vásquez	MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Arq. Carlos Molina	MUNICIPIO DE QUITO
Arq. Adolfo Olmedo	JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA.
Arq. Carlos Maldonado (Secretario Técnico)	INEN

Otros trámites:

El Consejo Directivo del INEN aprobó este proyecto de código en sesión de 1992-02-12

Oficializada como: OBLIGATORIO Por Acuerdo Ministerial No. 156 de 1992-03-20

Registro Oficial No. 917 de 1992-04-16.

Instituto Ecuatoriano de Normalización, INEN - Baquerizo Moreno E8-29 y Av. 6 de Diciembre
Casilla 17-01-3999 - Telfs: (593 2)2 501885 al 2 501891 - Fax: (593 2) 2 567815
Dirección General: E-Mail:furresta@inen.gov.ec
Área Técnica de Normalización: E-Mail:normalizacion@inen.gov.ec
Área Técnica de Certificación: E-Mail:certificacion@inen.gov.ec
Área Técnica de Verificación: E-Mail:verificacion@inen.gov.ec
Área Técnica de Servicios Tecnológicos: E-Mail:inencati@inen.gov.ec
Regional Guayas: E-Mail:inenguayas@inen.gov.ec
Regional Azuay: E-Mail:inencuenca@inen.gov.ec
Regional Chimborazo: E-Mail:inenriobamba@inen.gov.ec
URL:www.inen.gov.ec